

**„Oberreut-Waldlage, Änderung im Bereich Otto-Wels- und Rudolf-Breitscheid-Straße“,  
Karlsruhe - Oberreut**

**Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**eingegangene Rückmeldungen:**

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 24. Mai 2017

Zentraler Juristischer Dienst, Untere Wasserbehörde vom 29. Mai 2017

Zentraler Juristischer Dienst, Denkmalschutzbehörde vom 30. Mai 2017

Nachbarschaftsverband Karlsruhe vom 31. Mai 2017

Landratsamt Karlsruhe, Abteilung Gesundheitsschutz, 6. Juni 2017

Polizeipräsidium Karlsruhe 16. Juni 2017

Stadtwerke Karlsruhe vom 22. Juni 2017

Zentraler Juristischer Dienst, Untere Naturschutzbehörde vom 26. Juni 2017

Zentraler Juristischer Dienst, Abfallrechts- und Altlastenbehörde vom 26.06.2017

Zentraler Juristischer Dienst, Immissionsschutz- und Arbeitsschutzbehörde vom 28. Juni 2017

Handwerkskammer Karlsruhe vom 23. Juni 2017

Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH vom 26. Juni 2017

Regionalverband Mittlerer Oberrhein vom 27. Juni 2017

Industrie- und Handelskammer Karlsruhe vom 29. Juni 2017

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 20. Juli 2017

Rückmeldungen	Stellungnahme Stadtplanung
<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 24. Mai 2017</b>	
<p>Gegen die im Betreff angegebene Maßnahme bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage keine Bedenken.</p> <p>Bei Änderung der Bauhöhe, des Bautyps oder der Standortkoordinaten ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<b>Zentraler Juristischer Dienst, Untere Wasserbehörde vom 29. Mai 2017</b>	
<p>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planungen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<b>Zentraler Juristischer Dienst, Denkmalschutzbehörde vom 30. Mai 2017</b>	
<p>Der Denkmalschutz vertritt im betreffenden Plangebiet keine Belange.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Rückmeldungen	Stellungnahme Stadtplanung
<b>Nachbarschaftsverband Karlsruhe vom 31. Mai 2017</b>	
Zu vorgelegter Planung werden seitens des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe die Darstellungen in der Begründung unter Ziffer 2.1 in vollem Umfang mitgetragen.	Kenntnisnahme
Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m <sup>2</sup> zulässig.	Die Angabe von ca. 700 m <sup>2</sup> als Verkaufsfläche für den geplanten Einzelhandel ist im Kapitel 4 „Planungskonzept“ der Begründung beispielhaft erwähnt. Der Bebauungsplan trifft in den Festsetzungen (Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ - Mischgebiet) keine Regelungen zur maximalen Verkaufsfläche. Somit gilt das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts Leipzig vom 24. November 2005: Einzelhandelsbetriebe gelten als großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m <sup>2</sup> überschreiten. Die Angabe in der Begründung wurde dementsprechend auf 800 m <sup>2</sup> angepasst.
Da nach Inkrafttreten des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan durch Berichtigung anzupassen ist, wird um entsprechende Mitteilung gebeten.	Der Nachbarschaftsverband Karlsruhe wird weiterhin am Verfahren beteiligt.
<b>Landratsamt Karlsruhe, Abteilung Gesundheitsschutz vom 6. Juni 2017</b>	
Nach Überprüfung der eingereichten Unterlagen bestehen seitens unseres Amtes aus hygienischer Sicht keine Bedenken, wenn die geltenden Rechtsverordnungen und Normen über Wasser, Abwasser, Emission und Immission eingehalten werden.	Kenntnisnahme
<b>Polizeipräsidium Karlsruhe vom 16. Juni 2017</b>	
Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe gibt es keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme
Vorsorglich darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Sichtdreiecke (vorhandener Baumbestand) bei der angedachten „weiteren Zufahrt“ auf die Rudolf-Breitscheid-Straße, zwischen Otto-Wels-Straße und Eugen-Geck-Straße, zu berücksichtigen sind.	Verfahrensbegleitend wurde vom Büro Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG ein Verkehrsgutachten erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurden beide Zufahrtsituationen untersucht. Aus Anlass der Stellungnahme wurden die in den Sichtdreiecken liegenden Baumstandorte vom Stadtplanungsamt Bereich Verkehr nochmals vor

<b>Rückmeldungen</b>	<b>Stellungnahme Stadtplanung</b>
	Ort in Augenschein genommen. Dabei wurde ebenfalls keine sichtbehindernde Wirkung festgestellt.
<b>Stadtwerke Karlsruhe, Netzservice GmbH vom 22. Juni 2017</b>	
<b>Stromversorgung</b>	
Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Einwände.	Kenntnisnahme
Zu beachten ist, dass durch die vorgesehenen Veränderungen (neue Gebäudekanten und neue Baumstandorte) kostenpflichtige Anpassungen an den Systemen der öffentlichen Stromversorgung vorgenommen werden müssen.	Die Kosten für die erforderlichen Leitungsverlegungen sind in die überschlägige Kostenberechnung in Kapitel 9 der Begründung eingeflossen.
<b>Gas- und Wasserversorgung</b>	
Zur Umsetzung der Planung werden umfangreiche Maßnahmen zur Baufeldfreimachung erforderlich (neuer Standort Gasdruckregelanlage (GDR-Anlage) sowie Umlegung von parallel zum Hauptabwasserkanal liegenden Gas- und Wasserversorgungsleitungen). Diese haben auf Kosten des Verursachers zu erfolgen.	Kenntnisnahme
Der neue Standort der GDR-Anlage ist nicht Gegenstand des B-Plans. Hier wird vom Vorgehen beim Bebauungsplan Artilleriekaserne abgewichen. Es wird um Prüfung gebeten, ob der neue Standort noch in den B-Plan aufzunehmen ist. Einer Verlegung der GDR-Anlage kann nur zugestimmt werden, wenn die erforderlichen Randbedingungen (Kostentragung, Standortanforderungen etc.) erfüllt sind.	Mit dem Grundstück Nr. 27098 etwas weiter nördlich an der Otto-Wels-Straße wurde bereits ein geeigneter Standort gefunden. Die liegenschaftlichen Voraussetzungen für die erforderliche Verlegung der Gasdruckregelstation werden im Rahmen des bebauungsplanbegleitenden Bodenordnungsverfahrens geschaffen. In diesem Zusammenhang wird auch die Frage der Kostentragung zu klären sein. Entsprechende Vereinbarungen könnten z.B. im Rahmen des Kaufvertrages oder evtl. auch mittels eines städtebaulichen Vertrags mit dem zukünftigen Grundstückseigentümer getroffen werden.
Bei der Umsetzung des B-Plans sind zeitliche Aspekte zu beachten. Die Bestandsgebäude in den Flächen MI 1 und zum Teil auch in MI 4 werden von Osten aus Leitungen versorgt, die bei der Erschließung der Fläche MI 3a getrennt werden müssen.	Es handelt sich beim vorliegenden Planverfahren um einen Angebotsbebauungsplan. Die durch die ggf. erforderliche Umlegung entstehenden Kosten wurden in der überschlägigen Kostenberechnung in Kapitel 9 der Begründung berücksichtigt. Die Umle-

<b>Rückmeldungen</b>	<b>Stellungnahme Stadtplanung</b>
Ziel sollte sein, frühzeitig ein Versorgungskonzept zu erstellen, das mit möglichst wenigen Leitungsverlegungen (insbesondere Provisorien) auskommt.	gungsmaßnahme als solche ist Inhalt nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.
Die den Flächen MI 1 und MI 4 dienenden Bestandsleitungen verlaufen zum Teil außerhalb künftiger öffentlicher bzw. mit Leitungsrechten versehener Flächen. Diese sollten entweder (ggf. zeitlich befristet) mit Leitungsrechten in den Bebauungsplanaufgenommen oder eine andere Lösung zum Bestandsschutz gefunden werden.	Zur Verwirklichung des Bebauungsplans wird ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt. In diesem Zusammenhang sind auch die bezeichneten Leitungen zu verlegen. Eine Sicherung mittels Leitungsrechten ist in diesem Fall nicht erforderlich.
Sofern die Grundrisse geplanter Tiefgaragen (einschl. Zufahrten) über die Grundrisse geplanter Gebäude hinausragen sollten, bitten wir um gesonderte Abstimmung	Beim vorliegenden Planverfahren handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die Planung der Tiefgaragen und Grundrisse betrifft nachfolgende Planungs- und Genehmigungsverfahren.
Gegebenenfalls erforderliche Suchschachtungen sind entsprechend DVGW-Regelwerk GW 315 "Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" durchzuführen.	Gegebenenfalls erforderliche Suchschachtungen sind ebenfalls Inhalt nachfolgender Planungen.
<b>Öffentliche Straßenbeleuchtung</b>	
Grundsätzlich bestehen zum Bebauungsplan keine Einwände.	Kenntnisnahme
Es ist zu beachten, dass durch die vorgesehenen Veränderungen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans auch Veränderungen an der öffentlichen Straßenbeleuchtung vorgenommen werden müssen.	Es handelt sich beim vorliegenden Planverfahren um einen Angebotsbebauungsplan. Die durch die ggf. erforderliche Umlegung entstehenden Kosten wurden in der überschlägigen Kostenberechnung in Kapitel 9 der Begründung berücksichtigt. Erforderliche Veränderungen an der öffentlichen Straßenbeleuchtung sind Inhalt nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.
<b>Kommunikations- und Informationstechnik</b>	
Wir stimmen der geplanten Maßnahme ohne weitere Auflagen zu.	Kenntnisnahme
<b>Fernwärmeversorgung</b>	
Wir stimmen dem Bebauungsplan grundsätzlich zu.	Kenntnisnahme
Sollte die bauliche Infrastruktur an die	Kenntnisnahme

<b>Rückmeldungen</b>	<b>Stellungnahme Stadtplanung</b>
<p>Fernwärme angebunden werden, so ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Abteilung T-WB (Stadtwerke-Karlsruhe GmbH) notwendig, da die technische Machbarkeit geprüft werden muss. Vorlaufzeiten für Planungen können regelmäßig bis zu einem Jahr betragen.</p>	
<b>Trinkwasserversorgung</b>	
<p>Seitens des GB-TT bestehen keine Einwände gegen die uns vorliegenden Planungen zur Änderung des B-Plan Oberreut-Waldlage des Stadtplanungsamtes der Stadt Karlsruhe.</p> <p>Das überplante Gebiet befindet sich außerhalb der Schutzgebiete und Zuströmbereiche unserer Wasserwerke.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Aus den uns vorliegenden Unterlagen sind keine Konflikte mit der Trinkwassergewinnung der Stadtwerke Karlsruhe GmbH ersichtlich. Die gesetzlichen und allgemein anerkannten technischen Regelungen zum Grundwasserschutz sind beim Bebauungsplan dennoch zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Bebauungsplan trifft hierzu unter Ziffer 6 „Niederschlagswasser“ der Örtlichen Bauvorschriften sowie unter Nr. 2 „Entwässerung“ und Nr. 3 „Niederschlagswasser“ der Hinweise entsprechende Regelungen. Weitere notwendige Regelungen hierzu betreffen die nachfolgenden Planungen.</p>
<b>Zentraler Juristischer Dienst, Untere Naturschutzbehörde vom 26. Juni 2017</b>	
<p>UNB kann der Planung zustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Zum Thema Artenschutz (Pkt. 9) bitten wir um folgende Ergänzung der Festsetzungen: Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED-Lampen, nach unten gerichtet und mit geringer Abstrahlung in die Umgebung, zu verwenden. Alternativ können Natriumniederdruck oder -dampflampen verwendet werden.</p>	<p>Die Nr. 8 „Artenschutz“ der Planungsrechtlichen Festsetzungen wurde entsprechend ergänzt.</p>
<p>Zugleich noch eine redaktionelle Anregung (vgl. Anlage). <i>Anm: zu Kap. 9 „Artenschutz“ der Planungsrechtlichen Festsetzungen:</i> Im letzten Absatz zweite Zeile kann das Wort „streng“ durch „besonders“ ersetzt werden. „besonders geschützte Arten“ ist der Überbegriff zu „streng geschützte Arten“</p>	<p>Da diese artenschutzrechtlichen Maßnahme erst auf der Baugenehmigungsebene zum Tragen kommen, wurde die entsprechende Stelle zu den Hinweisen unter Nr. 7 „Artenschutz“ verschoben. Der Inhalt wurde wie vorgeschlagen angepasst.</p>

<b>Rückmeldungen</b>	<b>Stellungnahme Stadtplanung</b>
<p>...insofern ist „besonders geschützte Arten“ das weitergehende und deckt mehr Eventualitäten ab (vgl. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt, aber nicht jede besonders geschützte Art ist auch streng geschützt vgl. § 7 Abs. 2 Ziffer 13 u 14 BNatSchG Begriffsbestimmungen)</p>	
<b>Zentraler Juristischer Dienst, Abfallrechts- und Altlastenbehörde vom 26.06.2017</b>	
<p>Gegen die oben genannte Planung bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<b>Zentraler Juristischer Dienst, Immissionsschutz- und Arbeitsschutzbehörde vom 28. Juni 2017</b>	
<p>Im Plangebiet ist als Nutzungsart Mischgebiet vorgesehen mit einer Gliederung in verschiedene Teilbereiche, in denen zur Vermeidung von Störungen der umliegenden Wohnnutzungen bestimmte Nutzungen in den Festsetzungen ausgeschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Ausgehend von der fachlichen Richtigkeit des schalltechnischen Gutachtens (Projekt 855-37 der WSW &amp; Partner GmbH, Stand: 30. März 2017, als „Entwurf“ bezeichnet), die von Umwelt- und Arbeitsschutz zustimmend geprüft wurde, können bei Einhaltung dieser Beschränkungen bzw. auf der Grundlage von Nebenbestimmungen in späteren Baugenehmigungen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung sowie im Plangebiet selbst eingehalten werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Auch wenn das Schallgutachten schlüssig aufzeigt, dass mögliche Immissionskonflikte auf der Baugenehmigungsebene lösbar sind, bitten wir noch um Prüfung, welche der Vorschläge zur Reduzierung der gewerblichen Geräuschemissionen auf Seite 46 des Gutachtens bereits als Festsetzungen aufgenommen werden können.</p>	<p>Bei einem Angebotsbebauungsplan werden nur Nutzungen allgemein zugelassen ohne eine Einzelhandelsnutzung explizit festzusetzen. Im Bebauungsplanverfahren muss nur aufgezeigt werden, dass etwaige Konflikte einer Einzelhandelsnutzung lösbar sind, nicht aber für alle denkbaren Nutzungen prophylaktisch Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen</p>

Rückmeldungen	Stellungnahme Stadtplanung
	men werden. Dies ist üblicherweise dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Daher sind die Anforderungen zum Gewerbelärm bewusst nicht in den Planerischen Festsetzungen, sondern in den Hinweisen aufgeführt.
Den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen soll mangels Geeignetheit möglicher aktiver Vorkehrungen mit passiven Schallschutzmaßnahmen, die in Ziffer 12 des Planentwurfs festgesetzt sind, begegnet werden, was grundsätzlich schlüssig ist. Maßgaben für Außenwohnbereiche sollten noch in den Festsetzungen ergänzt werden entsprechend der Empfehlungen auf S. 20 des Schallgutachtens.	Die Stellungnahme bezieht sich auf den Ausschluss von Außenwohnbereiche im Mischgebietsteilbereich 3b. Die damaligen Planungen sahen an dieser Stelle jedoch auch keine Wohnnutzung vor. Das dortige Baufenster wurde im Laufe des Planverfahrens aufgegeben. Eine Ergänzung ist damit nicht mehr erforderlich
Die prognostizierte Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen von bis zu 3,3 dB(A) basiert auf sehr konservativen Annahmen, so dass zu hoffen bleibt, dass die tatsächlichen Werte später niedriger ausfallen, da in hilfsweiser Anwendung der Ziffer 7.4 der TA Lärm in Verbindung mit der 16. BImSchV kein Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden kann.	Kenntnisnahme
<b>Handwerkskammer Karlsruhe vom 23. Juni 2017</b>	
Die Handwerkskammer Karlsruhe hat nach Durchsicht der Unterlagen keine Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan vorzubringen.	Kenntnisnahme
<b>Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH, 26. Juni 2017</b>	
Bei der Planung müssen die Belange der VBK berücksichtigt werden. Hierbei bitten wir darauf zu achten, dass bei der Umgestaltung des Knotens Rudolf-Breitscheid-Straße / Eugen-Geck-Straße (Ausbuchtung zur Verkehrsberuhigung) die Befahrbarkeit durch Busse gewährleistet sein muss.	Die Umgestaltungsmaßnahmen der verkehrlichen Erschließungsanlagen betreffen die nachfolgenden Planungen. Der Bebauungsplan kann hierzu keine Aussagen treffen.
Weiterhin ist der neue Standort, nördlich der Otto-Wels-Straße, der auf Seite 8 beschriebenen Gasdruckregelstation der Stadtwerke Karlsruhe zu benennen.	Der neue Standort der Gasdruckregelstation wird in der Bebauungsplanunterlage unter Kapitel 3.3 „Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung“ und Kapitel 8

Rückmeldungen	Stellungnahme Stadtplanung
	„Bodenordnung“ der Begründung benannt.
Darüber hinaus haben die VBK keine weiteren Einwände. Im Rahmen der Bauantragstellung werden wir jedoch weitere Auflagen aussprechen. Wir bitten hierbei um erneute Beteiligung.	Die Grundstückseigentümer werden hier von vom Stadtplanungsamt Karlsruhe in Kenntnis gesetzt.
<b>Regionalverband Mittlerer Oberrhein vom 27. Juni 2017</b>	
Regionalplanerische Belange sind hiervon nicht berührt.	Kenntnisnahme
<b>Industrie- und Handelskammer Karlsruhe vom 29. Juni 2017</b>	
<p>Ziel der Aufstellung ist die städtebauliche Entwicklung des Quartierzentrums, das in der gegenwärtigen Ausgestaltung seiner zgedachten Funktion nicht mehr gerecht wird. Unter anderem ist die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von 700qm vorgesehen.</p> <p>Nach eingehender Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen haben wir keinerlei Anregungen oder Einwände gegenüber dem genannten Planverfahren vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
<b>Deutsche Telekom Technik GmbH vom 20. Juli 2017</b>	
<p>Wie aus den beigefügten TK - Lageplan ersichtlich, befindet sich im Bebauungsplan-gebiet teilweise Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom.</p> <p>Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.</p> <p>Der Ausbau durch die Deutsche Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p>	Kenntnisnahme

<b>Rückmeldungen</b>	<b>Stellungnahme Stadtplanung</b>
<p>Für eine rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung der TK-Versorgung durch die Dt. Telekom (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) bitten wir, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen. Die TK-Trasse wird nur in Koordination mit dem Energieversorger ausgeführt.</p>	<p>Die Grundstückseigentümer werden hier- von vom Stadtplanungsamt Karlsruhe in Kenntnis gesetzt.</p>